

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Es wird das Reine Wohngebiet (WR) festgesetzt. Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig (§ 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6, § 1 Abs. 9 BauNVO).

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Reine Wohngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 20 m zulässig.

3. Abweichende Tiefen der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Reinen Wohngebiet beträgt die erforderliche Mindestdiefe der Abstandsflächen 10 m.

Dies gilt nicht für seitliche Abstandsflächen.

4. Verkehrsfläche

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

5. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Reinen Wohngebiet darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 1.100 m² nicht überschreiten.

6. Zufahrten und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge auf durchlässigem Aufbau zulässig. Als Belag sind nur zulässig: Pflasterbeläge, Betonrasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenwabenplatten und Schotterrasen.

7. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche ABCDA ist von jeglicher Bebauung und Geländemodellierung freizuhalten. Die Bepflanzung der Fläche mit Bäumen ist nicht zulässig. Sie ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Gashochdruckleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken im Reinen Wohngebiet ist je volle 700 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.

Auf der Fläche CGEFC sind insgesamt 8 Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 12 -14 cm und insgesamt 400 Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzenauswahl soll gemäß Pflanzlisten erfolgen.